
Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Hofstrüttele Teil II – Südwestlicher Bereich“
in Tübingen, Stadtteil Pfrondorf vom 20.01.2014

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hofstrüttele, Teil II – Südwestlicher Bereich“ wird der Bebauungsplan „Hofstrüttele, Teil II“, rechtskräftig seit 29.12.1995 überlagert und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofstrüttele, Teil II – Südwestlicher Bereich“ für unanwendbar erklärt.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete festgesetzt.
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Parkplätze mit einer Fläche von mehr als 0,5 ha, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Solar- und Betriebstankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden. Des weiteren werden selbstständige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsnutzfläche einschließlich Ausstellungsfläche darf dabei höchstens 25% der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebes betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene max. Grundflächenzahl (GRZ), die max. Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern und flach geneigten Dächern der oberste Abschluss des Daches bzw. die Attika, bei Satteldächern der First (OK Firstziegel) und bei Sheddächern der oberste Abschluss der Dachreiter.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die Höhe 448 m ü NN.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene max. zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch Solaranlagen und betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten) um max. 1,5 m auf 5% der darunter liegenden Grundfläche des Gebäudes überschritten werden, sofern die Einrichtungen um die doppelte Höhe des Aufbaus von allen Außenwänden zurückversetzt werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

4. **Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Streuobststreifen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen und durch eine zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Auf den Flächen sind ausnahmsweise Fußwege zulässig, sofern sie zur Andienung der Feuerwehr dienen.

5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) Das auf Dächern, Fußwegen und Parkplätzen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- (2) Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink, Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (3) Parkplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen.

6. **Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- (1) Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht wird zugunsten der Universitätsstadt Tübingen bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers zum Zwecke der Verlegung, Auswechslung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen festgesetzt.

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)**

- (1) Eine Verbrennung von Stoffen und Produkten zum Zwecke der Abfallbeseitigung sowie von festen Stoffen zum Zwecke der Erzeugung von Prozesswärme ist unzulässig.
- (2) In den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) nach nachts (22.00 h bis 6 h) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der überbaubaren Grundstücksfläche an.

Gewerbegebiete	LEK tags in dB (A)/ m ²	LEK nachts in dB (A)/ m ²
GE 1 und GE 2	65	50

Für den im zeichnerischen Teil dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Richtungssektor	Zusatzkontingent dB (A)
A	5

8. Pflanzerhaltung und -gebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind standortgerechte, heimische und hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden.
- (2) An den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische und großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen und begrüntem oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m³ großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen.
- (3) An den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 2 gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische und hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) An der im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 3 gekennzeichneten Stelle ist ein standortgerechter, heimischer und großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm aus der Pflanzliste 1 oder eine Walnuss mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (5) Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 4 gekennzeichneten Flächen sind mit Wiesen zu begrünen und durch eine zweischürige Mahd extensiv zu pflegen. Auf den Flächen sind ausnahmsweise Fußwege zulässig, sofern sie zur Andienung der Feuerwehr dienen.
- (6) Je angefangene 4 oberirdische Stellplätze ist mind. ein standortgerechter, heimischer und mittelkroniger Laubbaum aus der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in offenen und begrüntem oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einem mind. 12 m³ großen durchwurzelbaren Raum herzustellen und vor Befahren zu schützen.
- (7) Eine Abweichung von bis zu 5m von den gekennzeichneten Standorten der Pflanzgebote und Pflanzerhaltungen ist zulässig, sofern dies für die Herstellung von baulichen Anlagen wie Zufahrten, Zugänge oder zur Sicherung von Leitungstrassen erforderlich wird.
- (8) Im Gewerbegebiet 1 sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 18 Grad mit einer Substratschicht von mind. 5cm auszubilden und extensiv zu begrünen. Betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten) sind hiervon ausgenommen.
- (9) Fassaden mit einer Länge von mehr als 40 m sind mindestens zu 30% mit Rank-, Schling oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Das Pflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.
- (11) Vor oder hinter Einfriedungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze auf mind. 30% der Länge zu pflanzen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt

1. Dachgestaltung

In den Gewerbegebieten sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Satteldächer und Sheddächer mit einer Dachneigung von bis zu 30 Grad zulässig.

2. Fassadengestaltung

Für die Fassaden sind grelle Farben unzulässig.

3. Einfriedungen

Zulässig sind nur offene Einfriedungen.

4. Werbeanlagen

- (1) Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- (3) Anlagen und Einrichtungen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Produkten dienen, sind unzulässig.
- (4) Je Gebäudeseite sind Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von max. 10 m² zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

2. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Angaben im Tübinger Höhensystem. Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm.

3. Geotechnik

Nach Geologischer Karte bildet im Planungsgebiet quartärer Lösslehm mit nicht im Detail bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Im tieferen Untergrund sind oberflächennah verwitterte Gesteine des Unterjuras, vermutlich teilweise bituminöse Ton-, Mergel- und Kalksteine der Arietenkalk- bzw. Obtususton-Formation zu erwarten.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Ggf. sollte wegen möglicher Verschlechterung der Baugrundeigenschaften auf eine Versickerung verzichtet werden.

Sowohl Lösslehm als auch die tonig-schluffigen Verwitterungsböden des Unterjuras bilden einen uneinheitlichen und setzungsfähigen Baugrund, neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung) und können in Hanglage bzw. Einschnitten rutschanfällig sein. Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation (im Grenzbereich zur überlagernden Obtususton-Formation) ist mit der Einschaltung von geringmächtigen, bituminösen Tonmergelsteinen („Ölschiefer“) zu rechnen. Letztere neigen bei Austrocknung bzw. Überbauung zu Baugrundhebungen in Folge von Gipskristallisation und sollten bei Antreffen durch entsprechenden Mehraushub entfernt werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.

4. Baumpflanzungen an Straßen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Zum Schutz von Fledermäusen sind Bäume mit Spaltenquartieren ausschließlich im Winterhalbjahr (November bis Februar) zu fällen. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des Winterhalbjahres unvermeidbar, so ist vorher zu prüfen, ob die Bäume als Fledermausquartier genutzt werden.
- Zum Schutz von Vögeln sind Bäume ausschließlich von Oktober bis Februar zu fällen. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, so ist vorher zu prüfen, ob die Bäume als Niststätte genutzt werden.

5. Lärmschutz

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, unter ausschließlicher Berücksichtigung des Abstandsmaßes von $10 \log(4\pi s^2)$.
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TALärm (unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungssituation) mit dem Ziel, die ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen, die Immissionsrichtwerte gemäß Nr.6.1.b TA-Lärm eingehalten werden.

6. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Tübingen, den 20.01.2014